

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SILVER GRANT INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED

銀建國際控股集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：171)

**截至2021年12月31日止年度
年度業績公佈**

謹此提述銀建國際控股集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱為「本集團」)日期為2022年3月30日有關截至2021年12月31日止年度(「2021年度」)未經審核年度業績之初步公佈(「未經審核業績公佈」)，以及本公司日期為2022年3月24日之公佈，內容有關(其中包括)延遲發佈本公司2021年度之經審核年度業績公佈。除另有界定者外，本公佈所用詞彙與未經審核業績公佈所界定者具有相同涵義。

完成2021年審計

董事會欣然宣佈，本公司核數師安永會計師事務所已按照香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》完成對本集團2021年度綜合財務報表之審計。

綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
租金收入	2	87,376	89,128
直接經營開支		<u>(5,910)</u>	<u>(9,016)</u>
		81,466	80,112
上市及非上市證券股息收入	2	102	116
其他收入、收益及虧損	3	348,441	285,084
以公允值計量且其變動計入損益的 金融資產之公允值變動		(102,689)	(667)
衍生金融工具之公允值變動		(15,203)	39,630
金融資產(減值)／減值撥回淨額		(950)	6,352
行政費用		(267,285)	(224,170)
投資物業之公允值變動		31,814	(13,555)
財務費用	4	(410,008)	(216,675)
攤佔下列之(虧損)／溢利：			
— 聯營公司		(45,380)	3,325
— 合營企業		<u>(1,417,546)</u>	<u>(404,061)</u>
除稅前虧損	6	(1,797,238)	(444,509)
稅項	5	<u>(15,256)</u>	<u>3,401</u>
年內虧損		<u>(1,812,494)</u>	<u>(441,108)</u>
應佔虧損：			
— 本公司擁有人		(1,452,609)	(317,641)
— 非控股權益		<u>(359,885)</u>	<u>(123,467)</u>
		<u>(1,812,494)</u>	<u>(441,108)</u>
本公司普通權益持有人應佔每股虧損 (以港仙列示)	7		
— 基本		(63.02)	(13.78)
— 攤薄		<u>(63.02)</u>	<u>(13.78)</u>

綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 千港元	2020年 千港元
年內虧損	(1,812,494)	(441,108)
年內其他全面收益／(虧損)		
後期可重新分類至損益之其他全面收益：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>134,363</u>	<u>326,891</u>
後期可重新分類至損益之 其他全面收益總額	<u>134,363</u>	<u>326,891</u>
後期不可重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：		
重估物業之收益／(虧損)	<u>12,632</u>	<u>(35,779)</u>
所得稅影響	<u>(261)</u>	<u>9,644</u>
後期不可重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額	<u>12,371</u>	<u>(26,135)</u>
年內其他全面收益(除稅後)	<u>146,734</u>	<u>300,756</u>
年內全面虧損總額	<u>(1,665,760)</u>	<u>(140,352)</u>
全面虧損總額應佔：		
— 本公司擁有人	<u>(1,328,410)</u>	<u>(62,450)</u>
— 非控股權益	<u>(337,350)</u>	<u>(77,902)</u>
	<u>(1,665,760)</u>	<u>(140,352)</u>

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
非流動資產			
投資物業		2,730,045	2,624,229
物業、廠房及設備		271,659	250,921
使用權資產		51,773	54,216
其他無形資產		2,814	—
聯營公司權益		335,507	85,569
合營企業權益		1,568,397	3,033,385
應收一家聯營公司款		560,690	—
應收合營企業款		1,747,964	969,951
以公允值計量且其變動計入損益的 金融資產		167,689	2,780
應收貸款		—	231,932
非流動資產總值		<u>7,436,538</u>	<u>7,252,983</u>
流動資產			
應收賬款	9	4,377	7,317
按金、預付款及其他應收款		714,075	420,467
應收一家合營企業款		61,078	59,528
應收一家聯營公司款		—	584,989
應收貸款		2,239,727	1,207,369
以公允值計量且其變動計入損益的 金融資產		952,679	875,206
衍生金融工具		22,280	37,483
已抵押銀行存款		24,450	23,753
現金及銀行結餘		116,755	769,767
流動資產總值		<u>4,135,421</u>	<u>3,985,879</u>
流動負債			
應計費用、租務按金及其他應付款		405,116	287,160
計息銀行及其他貸款		541,037	369,309
應付稅項		109,457	108,272
租賃負債		2,048	—
可換股債券		1,301,494	—
流動負債總額		<u>2,359,152</u>	<u>764,741</u>

綜合財務狀況表 (續)
於2021年12月31日

	2021年 千港元	2020年 千港元
淨流動資產	<u>1,776,269</u>	<u>3,221,138</u>
資產總值減流動負債	<u>9,212,807</u>	<u>10,474,121</u>
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	3,193,628	1,571,112
可換股債券	—	1,232,463
租賃負債	52,404	48,532
遞延稅項負債	<u>248,542</u>	<u>238,021</u>
非流動負債總值	<u>3,494,574</u>	<u>3,090,128</u>
淨資產	<u><u>5,718,233</u></u>	<u><u>7,383,993</u></u>
股權		
本公司擁有人應佔股權		
股本	3,626,781	3,626,781
儲備	<u>1,604,563</u>	<u>2,932,973</u>
	5,231,344	6,559,754
非控股權益	<u>486,889</u>	<u>824,239</u>
股權總值	<u><u>5,718,233</u></u>	<u><u>7,383,993</u></u>

附註：

1.1 呈列基準

儘管本集團於2021年12月31日的流動資產淨額約為1,776,000,000港元，惟本集團的計息銀行及其他借貸及可換股債券的流動部分合共約為1,843,000,000港元，且其須於未來十二個月內償還，而其現金及銀行結餘約為117,000,000港元。

鑒於上述情況，本公司董事在評估本集團繼續持續經營的能力時，已仔細考慮本集團未來流動資金需求、經營業績及可用資金來源。為管理營運資本，改善本集團財務狀況，本公司已制定以下計劃及措施：

- (i) 本集團將繼續採取措施加快收回未償還的應收貸款。
- (ii) 本集團將繼續採取措施加快處置金融資產投資，包括股權投資及不良資產組合。
- (iii) 本集團正積極與可換股債券持有人協商，為其於2022年到期的可換股債券進行再融資。

本公司董事已審閱管理層所編製涵蓋自2021年12月31日起不少於十二個月期間的本集團現金流量預測。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將擁有充足營運資金為其營運提供資金及履行其到期的財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製本集團的綜合財務報表屬適當。

儘管上文所述，本集團能否實現其上述計劃及措施視乎多項內在不確定事項。本集團能否產生足夠現金流量以持續經營將取決於：(i) 加快收回未償還應收貸款的計劃及措施的成功與及時實施；(ii) 處置金融資產投資計劃的成功與及時執行；及(iii) 其就其未償還可換股債券成功進行再融資。

倘本集團無法實現上述計劃及措施，本集團未必能繼續按持續經營基準經營，在該情況下，將不得不調整本集團資產的價值至其可收回金額，以為可能產生的任何進一步負債做撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

1.2 編製賬目的基準及主要會計政策

本份年度業績公佈所載有關截至2021年及2020年12月31日止年度之財務資料並不構成本公司截至該等年度之法定年度綜合財務報表，惟有關資料乃摘錄自該等綜合財務報表。本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部規定向公司註冊處處長呈交截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表並將於適當時向公司註冊處處長呈交截至2021年12月31日止年度之綜合財務報表。本公司核數師已就截至2021年及2020年12月31日止年度之綜合財務報表作出報告。核數師有關截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表的報告並無保留意見；亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意之事項，亦無任何根據香港公司條例第406(2)、第407(2)或第407(3)條之陳述。核數師有關截至2021年12月31日止年度之綜合財務報表的報告並無保留意見；包括提述其在無提出保留意見下強調須予注意之有關持續經營之重大不確定性，並無任何根據香港公司條例第406(2)、第407(2)或第407(3)條之陳述。

該等財務報表已依據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括全部香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例編製。此乃按歷史成本基準編製，惟投資物業、物業、廠房及設備之租賃土地及樓宇、以公允值計量且其變動計入損益的金融資產及衍生金融工具按公允值計量除外。除另有指明者外，該等財務報表以港元呈列，全部金額已約整至最接近之千位（千港元）。

本集團已於本年度財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號 (修訂本)	<i>利率基準改革 — 第二階段</i>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	<i>2021年6月30日後的Covid-19相關租金 寬減(提早採納)</i>

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)處理先前修訂並無處理且於以替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準時影響財務報告之事宜。修訂提供可行權宜方法，允許在對釐定金融資產及負債的合約現金流量的基準變動進行會計處理時，更新實際利率，而毋須調整金融資產及負債的賬面值(倘有關變動為利率基準改革的直接結果，且釐定合約現金流量的新基準經濟上相等於緊接變動前的先前基準)。此外，該等修訂允許在不終止對沖關係的情況下，就對沖指定及對沖文件作出利率基準改革要求的變動。過渡時可能產生的任何收益或虧損乃透過香港財務報告準則第9號的一般規定處理，以計量及確認對沖無效性。該等修訂亦為實體提供暫時寬免，以於無風險利率被指定為風險部分時符合獨立可識別要求。該寬免允許實體於指定對沖後假設已符合可獨立識別的規定，前提是實體合理預期無風險利率風險部分將於未來24個月內可獨立識別。此外，該等修訂要求實體披露額外資料，以便財務報表使用者了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 於2021年4月頒佈的香港財務報告準則第16號(修訂本)將可供承租人選擇的可行權宜方法延長12個月，以就新冠肺炎疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修訂會計處理。因此，可行權宜方法適用於租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2022年6月30日或之前的付款的租金優惠，前提是應用可行權宜方法的其他條件獲達成。該修訂於2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，首次應用該修訂的任何累計影響確認為對當前會計期間開始時保留溢利期初結餘的調整。允許提前應用。

本集團已於2021年1月1日提早採納該修訂。然而，本集團並無收取任何Covid-19相關租金寬減，並計劃於允許應用期間內在適用時應用可行權宜方法。

2. 收益

收益分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
其他來源收益		
總租金收入	87,376	89,128
上市及非上市證券股息收入	102	116
	<u>87,478</u>	<u>89,244</u>

經營分部資料

截至2021年12月31日止年度

	投資 千港元	物業租賃 千港元	總計 千港元
收益			
— 租金收入	—	87,376	87,376
— 上市及非上市證券股息收入	102	—	102
	<u>102</u>	<u>87,376</u>	<u>87,478</u>
分部溢利	<u>164,943</u>	<u>76,517</u>	241,460
其他未分配收入、收益及虧損			9,970
企業開支			(180,170)
財務費用(租賃負債之利息除外)			(405,572)
應佔下列之虧損：			
— 聯營公司			(45,380)
— 合營企業			(1,417,546)
除稅前虧損			(1,797,238)
稅項			(15,256)
年內虧損			<u>(1,812,494)</u>

截至2020年12月31日止年度

	投資 千港元	物業租賃 千港元	總計 千港元
收益			
— 租金收入	—	89,128	89,128
— 上市及非上市證券股息收入	116	—	116
	<u>116</u>	<u>89,128</u>	<u>89,244</u>
分部溢利	<u>211,513</u>	<u>32,603</u>	244,116
其他未分配收入、收益及虧損			45,357
企業開支			(119,470)
財務費用(租賃負債之利息除外)			(213,776)
應佔下列之溢利或(虧損)：			
— 一家聯營公司			3,325
— 一家合營企業			(404,061)
除稅前虧損			(444,509)
稅項			3,401
年內虧損			<u>(441,108)</u>

地域資料

來自外部客戶的收益

	2021年 千港元	2020年 千港元
香港	102	116
中華人民共和國(「中國」)	87,376	89,128
	<u>87,478</u>	<u>89,244</u>

以上收益資料乃基於客戶所在的地點。

非流動資產

	2021年 千港元	2020年 千港元
香港	287,176	290,687
中國	4,673,019	5,757,633
	<u>4,960,195</u>	<u>6,048,320</u>

以上非流動資產資料乃基於資產所在的地點，不包括以公允值計量且其變動計入損益的金融資產、應收貸款、應收一家聯營公司款及應收合營企業款。

3. 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
利息收入：		
— 應收一家聯營公司款	—	22,497
— 應收合營企業款	55,560	76,371
— 銀行存款	3,744	545
— 應收貸款	230,296	181,053
匯兌虧損淨額	(1,420)	(810)
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	(408)	(24)
其他無形資產之減值虧損	(2,807)	—
政府補貼*	188	631
出售以公允值計量且其變動計入損益的 金融資產的收益	27,009	—
其他	36,279	4,821
	<u>348,441</u>	<u>285,084</u>

* 該金額指就本集團經營物業租賃業務自中國內地相關政府機關獲得之補貼。概無有關該等補貼之未達成條件或或然事項。

4. 財務費用

財務費用的分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
銀行貸款利息	12,546	35,216
其他貸款利息	229,050	36,077
可換股債券利息	149,532	141,955
優先票據利息	14,444	528
租賃負債利息	4,436	2,899
	<u>410,008</u>	<u>216,675</u>

5. 稅項

	2021年 千港元	2020年 千港元
即期：		
中國企業所得稅 — 年內支出	3,809	930
遞延	11,447	(4,331)
年內稅項支出／(抵免)總額	<u>15,256</u>	<u>(3,401)</u>

截至2021年12月31日止年度，由於本公司及其於香港之附屬公司錄得稅務虧損，故並沒有提撥香港利得稅(2020年：無)。

年內，中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)乃本公司於中國之附屬公司以估計應課稅溢利根據適用的相關所得稅法例計算所得之稅項支出。根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施細則，截至2021年12月31日止年度，本公司於中國之附屬公司之稅率為25%(2020年：25%)。

自本公司於中國之附屬公司收取股息收入之預扣稅按5%稅率計算。

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃經扣除／(計入)下列各項：

	2021年 千港元	2020年 千港元
核數師酬金	7,400	5,350
以公允值計量且其變動計入損益的金融資產 之公允值變動	102,689	667
物業、廠房及設備折舊	12,244	11,376
使用權資產折舊	3,980	2,784
僱員福利開支(包括董事及行政總裁酬金)：		
工資及薪金*	74,979	64,206
退休金計劃供款(定額供款計劃)**	1,662	2,582
	<u>76,641</u>	<u>66,788</u>
投資物業經營租約之租金收入，減支銷 5,910,000港元(2020年：9,016,000港元)	(81,466)	(80,112)
合營企業權益減值***	304,634	—
其他無形資產減值虧損****	2,807	—
貸款及其他應收款撇銷	37,394	62,510
金融資產減值／(減值撥回)淨額	950	(6,352)
投資物業公允值變動	(31,814)	13,555
衍生金融工具之公允值變動	15,203	(39,630)

* 截至2020年12月31日止年度，香港防疫抗疫基金下的保就業計劃發放工資補貼580,000港元。該款項已在行政開支中確認，並與工資及薪金金額相抵。此項補助金並無未達成的條件或或然事項。

** 本集團作為僱主概無沒收供款用於降低現有供款水平。

*** 合營企業權益減值已計入綜合損益表內「攤佔合營企業虧損」。

**** 其他無形資產減值虧損已計入綜合損益表內「其他收入、收益及虧損」。

7. 本公司普通權益持有人應佔每股虧損

本公司普通權益持有人應佔的每股基本虧損乃根據下列數據計算所得：

	2021年 千港元	2020年 千港元
用以計算每股基本虧損之本公司普通權益持有人 應佔虧損	<u>1,452,609</u>	<u>317,641</u>
	股份數目	
	2021年 千股	2020年 千股
用以計算每股基本虧損之 年內已發行普通股加權平均數	<u>2,304,850</u>	<u>2,304,850</u>

由於本公司尚未轉換之可換股債券對所呈列每股基本虧損金額具有反攤薄影響，因此並無就截至2021年及2020年12月31日止年度呈列之每股基本虧損金額作出攤薄調整。

8. 股息

於截至2021年12月31日止年度內並無派付或建議派付股息(2020年：無)。

9. 應收賬款

本集團給予貿易客戶30至60日之信用期。

下列是按發票日為基準之應收賬款與相應收入確認日期相約之應收賬款於報告期末之賬齡分析：

	2021年 千港元	2020年 千港元
1個月內	<u>4,377</u>	<u>7,317</u>

未經審核業績公佈年度業績與本公佈年度業績之重大差異

由於未經審核業績公佈所載之財務資料於刊發日期並無經本公司核數師審核或同意，且其後已就該等資料作出調整，故本公司股東及潛在投資者務請注意就未經審核業績公佈所載年度業績與本公佈所披露之年度業績之間的重大差異，根據上市規則第13.49(3)(ii)(b)條之主要詳情及原因載列如下：

	2021 千港元 (於未經審核 業績公佈 所披露)	2021 千港元 (於本公佈 所披露)	差異 千港元	附註
綜合損益表(摘要)				
其他收入、收益及虧損	357,261	348,441	(8,820)	1
以公允值計量且其變動計入損益的 金融資產之公允值變動	(163,894)	(102,689)	61,205	2
金融資產(減值)/減值撥回淨額	6,245	(950)	(7,195)	3
行政費用	(258,354)	(267,285)	(8,931)	1
攤佔下列之(虧損)/溢利：				
— 聯營公司	(47,233)	(45,380)	1,853	4
— 合營企業	(1,523,767)	(1,417,546)	106,221	5
除稅前虧損	(1,941,571)	(1,797,238)	144,333	
稅項	(10,130)	(15,256)	(5,126)	6
年內虧損	(1,951,701)	(1,812,494)	139,207	
應佔虧損：				
— 本公司擁有人	(1,571,416)	(1,452,609)	118,807	7
— 非控股權益	(380,285)	(359,885)	20,400	8
	<u>(1,951,701)</u>	<u>(1,812,494)</u>	<u>139,207</u>	
本公司普通權益持有人				
應佔每股虧損				
(以港仙列示)				
— 基本	(68.18)	(63.02)	5.16	9
— 攤薄	(68.18)	(63.02)	5.16	9

	2021 千港元 (於未經審核 業績公佈 所披露)	2021 千港元 (於本公佈 所披露)	差異 千港元	附註
綜合全面收益表(摘要)				
年內虧損	(1,951,701)	(1,812,494)	139,207	
年內其他全面收益／(虧損)				
後期可重新分類至損益之 其他全面收益：				
換算海外業務產生之匯兌差額	129,271	134,363	5,092	13
後期可重新分類至損益之 其他全面收益總額	129,271	134,363	5,092	
年內其他全面收益(除稅後)	141,642	146,734	5,092	
年內全面虧損總額	(1,810,059)	(1,665,760)	144,299	
全面虧損總額應佔：				
— 本公司擁有人	(1,451,757)	(1,328,410)	123,347	13
— 非控股權益	(358,302)	(337,350)	20,952	13
	<u>(1,810,059)</u>	<u>(1,665,760)</u>	<u>144,299</u>	

綜合財務狀況表(摘要)	2021 千港元 (於未經審核 業績公佈 所披露)	2021 千港元 (於本公佈 所披露)	差異 千港元	附註
非流動資產				
聯營公司權益	333,629	335,507	1,878	4
合營企業權益	1,459,870	1,568,397	108,527	5
應收一家聯營公司款	561,980	560,690	(1,290)	10
應收合營企業款	1,750,564	1,747,964	(2,600)	11
非流動資產總值	7,330,023	7,436,538	106,515	
流動資產				
應收一家合營企業款	61,117	61,078	(39)	11
應收貸款	2,242,992	2,239,727	(3,265)	3
以公允值計量且其變動 計入損益的金融資產	888,473	952,679	64,206	2
流動資產總值	4,074,519	4,135,421	60,902	
流動負債				
應計費用、租務按金及其他應付款	387,124	405,116	17,992	12
流動負債總值	2,341,160	2,359,152	17,992	
淨流動資產	1,733,359	1,776,269	42,910	
資產總值減流動負債	9,063,382	9,212,807	149,425	
非流動負債				
遞延稅項負債	243,416	248,542	5,126	6
非流動負債總值	3,489,448	3,494,574	5,126	
淨資產	5,573,934	5,718,233	144,299	
股權				
儲備	1,481,216	1,604,563	123,347	13
本公司擁有人應佔股權	5,107,997	5,231,344	123,347	13
非控制權益	465,937	486,889	20,952	13
股權總值	5,573,934	5,718,233	144,299	

附註：

1. 其他收入、收益及虧損及行政費用的變動乃主要由於將過往分類為其他收入、收益及虧損項下的減值撥備進行了重新分類。
2. 該變動乃因於公允值評估後修改以公允值計量且其變動計入損益的金融資產的公允值所致。
3. 該變動乃因於評估預期信貸虧損後修改應收貸款之減值虧損所致。
4. 該變動乃因於公允值評估後修改一間聯營公司所持有以公允值計量且其變動計入損益的金融資產的公允值所致。
5. 該變動乃因修改合營企業權益減值撥備所致。
6. 該變動乃因於以公允值計量且其變動計入損益的金融資產的公允值評估後修改遞延稅項影響所致。
7. 該變動乃因於修改若干損益項目後修改本公司擁有人應佔年內虧損所致。
8. 該變動乃因於修改若干損益項目後修改非控股權益應佔年內虧損所致。
9. 該變動乃因修改本公司權益持有人應佔年內虧損所致。
10. 該變動乃因於評估預期信貸虧損後修改應收一家聯營公司款減值虧損所致。
11. 該變動乃因於評估預期信貸虧損後修改應收合營企業款減值虧損所致。
12. 該變動乃因於評估財務擔保合約之公允值後修改財務擔保合約的公允值所致。
13. 該變動乃由於修改若干損益項目及其他全面收益／(虧損)項目後修改本公司擁有人及非控股權益應佔年內虧損及其他全面收益／(虧損)所致。

除上文披露的重大差異以及其相應改動外，未經審核業績公佈所披露的財務資料並無重大變動。

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司核數師安永會計師事務所編製的獨立核數師報告摘錄：

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）真實而中肯地反映貴集團於2021年12月31日之綜合財務狀況及截至該日止年度之其綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵照香港公司條例妥為擬備。

有關持續經營之重大不確定性

我們務請閣下垂注綜合財務報表附註2.1，其指出儘管貴集團於2021年12月31日擁有流動資產淨額約1,776,000,000港元，惟存在可識別事件或狀況顯示有關持續經營方面的重大不確定因素，而且貴集團的計息銀行及其他借款的即期部分以及可換股債券合共約達1,843,000,000港元，但其現金及銀行結餘卻只有約117,000,000港元。該情況連同綜合財務報表附註2.1所載之其他事宜顯示存在重大不確定因素，可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑問。我們並無就此事宜修訂意見。

業務回顧

本集團錄得2021年度本公司擁有人應佔虧損約1,452,609,000港元，而截至2020年12月31日止年度（「**2020年度**」）則錄得約317,641,000港元。2021年度每股基本虧損為63.02港仙（2020年度：13.78港仙）。

於2021年，隨著世界各國均採取了積極的財政與貨幣政策，以及全球新冠肺炎疫苗接種率的不斷提高，世界各大主要經濟體皆踏上了經濟復蘇之路。尤其是，我國國內生產總值同比增長8.1%並突破人民幣110萬億元，致使其穩居世界第二。於回顧年度內，中國的工業生產和出口方面的表現格外亮眼。然而，在中國中央政府出台的一系列房地產市場調控政策的持續影響下，中國若干大中型房地產開發商在2021年下半年陸續爆發了信貸危機，這對中國內地及香港的資本市場造成了不利影響。

於回顧年度內，由於國際原油供給量與消費量隨著經濟回暖同步恢復，布倫特原油價格維持在60美元至80美元每桶的合理區間。油價回升帶動存貨價值上升，從而提升煉油及石化公司的表現。儘管如此，由於按照中國有關稅務機關的要求須就消費稅計算基準進行稅務自我審查，中海油氣（泰州）石化有限公司（「**中海油氣**」，本公司之合營企業，主要從事生產及買賣石油及石化產品的業務）產生了就以前年度的額外消費稅及相關附加稅及滯納金，導致中海油氣於2021年度錄得的虧損較2020年度大幅上升，其對本集團2021年度的財務表現產生重大不利影響。

投資

儘管2021年是國家「十四五」規劃開局之年，惟防範化解重大風險特別是系統性金融風險的任務依然艱巨。於回顧年度內，國家金融監管部門多次提示不良資產反彈風險，且市場參與者亦催促加快不良資產處置和中小金融機構風險化解。另一方面，中國政府推動個貸不良、信託不良、破產重整等新業務發展，不良資產市場在規範中不斷拓展。

於回顧年度內，本集團從若干商業銀行及一間資產管理公司手中收購了不良資產組合（主要包括不良貸款）。於2021年12月31日，於該等不良資產組合所持的投資的本金及應計利息總額約人民幣12.20億元。於回顧年度內，本集團投資團隊積極加快司法處置流程和資產營銷工作，雙管齊下，實現了本集團所持不良資產的部分處置收益。

儘管中國房地產行業正經歷新一輪的洗牌，其中不乏優質物業項目仍待投資者挖掘。鑑於中國政府推行的「大灣區」計劃，該計劃旨在促進香港、澳門及珠江三角洲地區之間更深度的區域經濟金融融合，本集團對粵港澳大灣區（「大灣區」）的物業市場充滿信心。考慮到大灣區內城市更新項目相關城市地塊所處的黃金地段，本集團認為該等項目的前景尤其優秀。於本公佈日期，本集團正在設立投資基金以投資於大灣區的城市更新項目。待完成設立該基金後，本集團將積極籌劃其他基金產品的發行，旨在立足於大灣區城市更新項目的投資，為股東謀取投資回報。此外，本集團已於回顧年度內完成收購一間獲准從事《證券及期貨條例》（香港法例第571章）項下第4類（就證券提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團之全部股權。該持牌法團將在香港從事於本集團之基金管理業務，並管理由本集團所設立且投資於首次公開發售前投資、股本證券及城市更新項目等基金。

本集團投資若干中國企業，並由本集團歸類為以公允值計量且其變動計入損益的金融資產。於2021年12月31日，NT Trust Scheme（定義如下）為本集團最重大的金融資產投資，其賬面值佔本集團總資產約4.0%。有關NT Trust Scheme之進一步詳情載列如下：

本集團已向一項信託（「**NT Trust Scheme**」）合共投資人民幣505,000,000元（相當於約617,359,000港元），該信託由國民信託有限公司管理，並持有投資於中國涿州及瀋陽物業發展投資之有限責任合夥組合。於2021年12月31日，以公允值計量且其變動計入損益的NT Trust Scheme的賬面值為約460,235,000港元（2020年：556,027,000港元），並佔本集團總資產約4.0%（2020年12月31日：4.9%）。2021年度本集團以公允值計量且其變動計入損益之金融資產之公允值變動所錄得之約102,689,000港元（2020年：667,000港元）虧損中，約110,618,000港元（2020年：19,146,000港元）虧損乃歸因於NT Trust Scheme於2021年12月31日之公允值變動。於2021年度，本集團並無收到NT Trust Scheme之任何分派（2020年：無）。根據本集團目前的投資策略，於NT Trust Scheme之權益乃持有待售，並於綜合財務狀況表內列為流動資產。

本集團投資於金融資產旨在從其投資升值賺取回報並從中取得收入。董事會認為，本集團金融資產投資之表現取決於投資公司之財務及經營表現以及市場氣氛，而該等因素受利率變動、國家政策以及全球各個經濟體之表現等影響。本集團按其預期評估其以往投資的項目的財政及運營表現後，現正物色撤出該等投資的機會，以使本集團將資金回籠，在未來幾年投資其他回報較高的項目。本集團將繼續採取審慎投資方法，並會密切監察其投資組合之表現。

物業租賃

本集團物業租賃業務的租金收入由2020年度約89,128,000港元減少至2021年度約87,376,000港元。本集團之物業租賃業務分部收入主要來自本集團在中國北京之投資物業東環廣場(包括住宅部分及商業部分)。由於2019新型冠狀病毒肺炎(「**新冠肺炎**」)疫情的持續影響，東環廣場於2021年度每平方米的平均租金有所下降，儘管其於2020年度至2021年度的出租率維持約80%，惟仍導致該分部於2021年度產生的收入錄得輕微下跌。本集團一直及時調整物業租賃經營策略，積極開展空置區域的新一輪招商工作和現有租戶的維穩工作，以期提升該物業出租率。

前景及展望

隨著2021年接近尾聲，高傳染性變異新冠病毒「奧密克戎」的傳播給全球經濟復蘇帶來了新的不確定性，通脹上升及美國貨幣政策收緊的預期進而給復蘇前景蒙上了一層陰影。在疫情的持續影響下，我國不同行業的復蘇狀況存在較大的差異，居民消費亦尚未恢復到其疫情前水平。另一方面，疫情加速了中國經濟數字化轉型，相關領域的移動應用和投資增速快速提高，而中國政府的碳達峰碳中和戰略目標的提出亦大大加快了我國綠色轉型的步伐，為國內的綠色產業的發展帶來良好勢頭。

在危機與機遇並存的時代，本集團將充分調動自身資源，在科技創新、綠色發展和城市更新等高成長性領域挖掘投資機會，同時改善其物業租賃業務的經營策略，以期提升其物業出租率。

本公司之合營企業中海油氣將穩步推進其現有廠區內的若干技術改造項目、優化其產品結構、提升其產品質量，實現進一步的降本增效，並積極尋求股東支持，大力發展其高端潤滑油產品及化工產品。

重大收購及出售事項

於2021年度內，本集團並無任何重大收購及出售事項。

財務回顧

本公司擁有人應佔虧損已由2020年度約317,641,000港元增加約357.3%至2021年度約1,452,609,000港元，而本公司普通權益持有人應佔每股基本虧損由2020年度的13.78港仙增加至2021年度的63.02港仙，主要由於以下各項因素：

- (i) 本集團以公允值計量且其變動計入損益的金融資產的公允值虧損由2020年度約667,000港元增加至2021年度約102,689,000港元，主要是由於全球爆發新冠肺炎的變種病毒「奧密克戎」及中美之間持續的經濟沖突，令2021年度年末經濟前景暗淡，以致本集團於2021年12月31日所持有以公允值計量且其變動計入損益的金融資產的公允值減少；
- (ii) 本集團所產生的融資成本由2020年度約216,675,000港元增加至2021年度約410,008,000港元，乃由本公司於2020年12月發行7.5%優先有抵押有擔保票據（本金總額為19,800,000美元）（「**優先票據**」）以及2021年度相比2020年度增加的本集團的其他貸款所致；
- (iii) 本公司的聯營公司信達建潤地產有限公司（「**信達建潤**」）的財務表現下降，由2020年度的攤佔溢利約3,325,000港元下降至2021年度的攤佔虧損約43,669,000港元，主要是由於信達建潤於2021年12月31日持有的以公允值計量且其變動計入損益的金融資產的公允值減少；及
- (iv) 2021年度本公司從其合營企業中海油氣攤佔的虧損較2020年度的攤佔虧損約404,061,000港元大幅增加至2021年度約1,417,546,000港元，主要歸因於隨按照中國有關稅務機關的要求進行稅務自我審查之後，中海油氣於2021年度內產生了就以前年度的額外消費稅及相關附加稅及滯納金。

收益

本集團2021年度的租金收入為約87,376,000港元（2020年度：89,128,000港元），即輕微下跌約1.97%，主要由於本集團於2021年度出租物業的每平方米的平均租金下降。

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損由2020年度的約285,084,000港元增至2021年度約348,441,000港元，主要由於(i)本集團於2021年度透過墊款產生的利息收入增加；及(ii)本集團於2021年度之出售金融資產及投資收益增加。

以公允值計量且其變動計入損益的金融資產之公允值變動

本集團所持按公允值計量且其變動計入損益的金融資產之公允值虧損由2020年度約667,000港元增加至2021年度約102,689,000港元，主要由於2021年度年末經濟前景暗淡，導致本集團就其於2021年12月31日持有的若干金融資產及不良資產的公允值虧損金額增加。

財務費用

本集團財務費用由2020年度的約216,675,000港元增加至2021年度約410,008,000港元，主要是由於2020年12月發行本公司本金總額為19,800,000美元的優先票據及本集團於2021年度的其他貸款較2020年度有所增加所致。

攤佔聯營公司損益

攤佔聯營公司損益主要指本公司於2021年度攤佔信達建潤虧損約43,669,000港元，而2020年度則為攤佔信達建潤溢利約3,325,000港元，主要由於信達建潤於2021年12月31日所持以公允值計量且其變動計入損益的金融資產的公允值減少所致。

攤佔合營企業損益

攤佔合營企業損益乃指由本公司於2021年度攤佔其合營企業中海油氣虧損約1,417,546,000港元，其較2020年度的約404,061,000港元大幅增加，主要由於按照中國相關稅務機關要求進行稅務自我審查後，中海油氣於2021年度產生了就以前年度的額外消費稅以及相關附加稅及滯納金。

應收貸款

	2021年 千港元	2020年 千港元
非流動資產項下賬面值	—	231,932
流動資產項下賬面值	<u>2,239,727</u>	<u>1,207,369</u>
總額	<u><u>2,239,727</u></u>	<u><u>1,439,301</u></u>

本集團應收貸款總額由2020年12月31日的約1,439,301,000港元增加至2021年12月31日的約2,239,727,000港元，主要由於2021年度墊付短期貸款予業務伙伴以及若干第三方以賺取較高回報所致。

按金、預付款及其他應收款

本集團按金、預付款及其他應收款由2020年12月31日的約420,467,000港元增加至2021年12月31日的約714,075,000港元，主要由於(i)本集團於2021年度為收購不良資產所支付的按金增加；及(ii)於2021年度本集團作出更多墊款致使應計應收利息增加。

應計費用、租務按金及其他應付款

本集團應計費用、租務按金及其他應付款由2020年12月31日的約287,160,000港元增加至2021年12月31日的約405,116,000港元，主要由於(i)因2021年度本集團較多貸款致使應計應付利息增加；及(ii)因出售本集團不良資產而於2021年度收取的預付款增加。

庫務政策

本集團採取保守之庫務政策，據此，本集團一直掌控其投資成本，並有效管理其投資回報。本集團已訂定指引，監督及監控其所面臨之投資風險及管理其資本。本集團亦藉著進行持續信貸評估及評價其客戶之財務狀況，致力減少所面臨之信貸風險。董事會密切審視本集團之流動資金狀況，確保本集團在任何時候均有足夠流動資金應付其資金需求。

現金狀況

	2021年 千港元	2020年 千港元
抵押銀行存款	24,450	23,753
現金及銀行結餘	116,755	769,767
總額	<u>141,205</u>	<u>793,520</u>

本集團於2021年12月31日的現金及銀行結餘(不包括抵押銀行存款)約116,755,000港元較2020年12月31日的約769,767,000港元有所減少，主要是由於(i)本集團於2021年度向本公司新成立的合營企業注資及墊款；及(ii)本集團於2021年度收購不良資產所支付的按金增加。於2021年12月31日，本集團之現金及銀行結餘(包括抵押銀行存款)主要以港元、人民幣及美元(「美元」)計值。

除若干交易以港元及美元進行外，本集團絕大部分業務均以人民幣進行。人民幣兌港元、美元或其他外幣乃按照中國人民銀行設定的匯率兌換。人民幣兌港元、美元及其他外幣的價值或會波動，並受中國政治及經濟狀況變化等因素的影響。本集團並無採用任何金融工具作對沖用途。然而，本集團將持續評估所面臨的外匯風險，以針對可能出現的外匯風險釐定所需的對沖政策。

營運資金及借貸

於2021年12月31日，本集團之借貸總額約為5,036,159,000港元。該等借貸的組成概述如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
短期借貸	541,037	217,848
長期借貸	3,193,628	1,571,112
優先票據	—	151,461
可換股債券	1,301,494	1,232,463
	<hr/>	<hr/>
借貸總額	5,036,159	3,172,884
現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款)	141,205	793,520
	<hr/>	<hr/>
借貸淨額	<u>4,894,954</u>	<u>2,379,364</u>

於2021年度，本集團所有借貸之利息均是以固定及浮動利率計算，年利率介乎5.35%至12%(2020年度：年利率5.35%至年利率12%)。

本集團於2021年12月31日尚未償還之長期及短期借貸中，約176,700,000港元(2020年12月31日：零)、約3,552,320,000港元(2020年12月31日：1,691,363,000港元)及約5,645,000港元(2020年12月31日：97,597,000港元)分別以港元、人民幣及美元計值，而約1,912,311,000港元(2020年12月31日：587,886,000港元)則按浮動利率計息，且約1,822,354,000港元(2020年12月31日：1,201,074,000港元)按固定利率計息。於2021年12月31日，本集團亦有於2022年7月到期之尚未償付可換股債券，本金總額1,150,000,000港元，並按年利率7%支付利息。

於2021年12月31日，本集團之現金及銀行結餘(包括抵押銀行存款)總額約為141,205,000港元(2020年12月31日：793,520,000港元)，其中約35.8%(2020年12月31日：5.6%)、約57.2%(2020年12月31日：92.5%)及約7.0%(2020年12月31日：1.9%)分別以港元、人民幣及美元計值。於2021年12月31日，本集團之借貸總額約5,036,159,000港元(2020年12月31日：3,172,884,000港元)包括(1)最後一期於2026年到期並分期償還本金額約人民幣1,600,000,000元(2020年12月31日：無)之貸款；(2)於2023年12月到期之本金額約為人民幣670,000,000元(2020年12月31日：人民幣670,000,000元)的貸款；(3)於2022年12月到期本金額約人民幣97,200,000元(2020年12月31日：人民幣120,000,000元)之貸款；(4)於2022年12月到期本金額約人民幣110,700,000元(2020年12月31日：人民幣123,000,000元)之貸款；(5)按要求償還之本金額合共約人民幣28,128,000元(2020年12月31日：人民幣28,128,000元)之貸款；(6)於2024年2月到期本金額約人民幣145,500,000元(2020年12月31日：無)之貸款；(7)於2024年4月到期本金額約人民幣290,000,000元(2020年12月31日：無)之貸款；(8)於2022年7月到期本金額合共為1,150,000,000港元(2020年12月31日：1,150,000,000港元)之可換股債券；及(9)於2022年12月到期本金額180,000,000港元(2020年12月31日：無)之貸款，以及本集團的淨流動資產約1,776,269,000港元(2020年12月31日：3,221,138,000港元)。另外，本集團於2021年12月31日有未動用貸款融資合共約人民幣380,000,000元(2020年12月31日：無)。本集團借貸要求大致上並無重大季節性。基於以上資料，董事會有信心本集團擁有足夠的營運資金應付日常營運所需以及支持未來擴展。縱然如此，董事會將積極出售本集團之短期及中期投資使本集團回籠資金，以進一步提高本集團的營運資金至更強水平。

於2021年12月31日，本集團之借貸比率(即計息銀行及其他貸款、優先票據及本公司發行之可換股債券除以本公司擁有人應佔股本計算所得)及流動比率(即流動資產除以流動負債計算所得)分別為96%(2020年12月31日：48%)及1.8x(2020年12月31日：5.2x)。該等比率為本集團管理層用以計量本集團槓桿水平之主要表現指標，以確保本集團於任何時候有可應付其財務責任之流動資金。本集團將通過加快收回未償應收貸款及出售金融資產投資(包括股權投資及不良貸款)以致力改善其流動性，其將為本集團帶來合理回報。

資產抵押

於2021年12月31日，本集團已將其累計賬面總額分別約為2,650,502,000港元(2020年12月31日：2,542,850,000港元)及198,500,000港元(2020年12月31日：198,800,000港元)之若干投資物業與租賃土地及樓宇作抵押為本集團獲授一般性銀行融資及應付一名獨立第三方其他應付款之條件。於2021年12月31日，本集團將其銀行存款約24,450,000港元(2020年12月31日：23,753,000港元)抵押予銀行以為本公司一家合營企業獲得銀行信貸。

資本承擔

預期本集團2022年之資本承擔將以本集團之內部資源結付。本集團於2021年12月31日之總資本承擔約183,374,000港元乃全數用於購買非上市股本證券，而其於2020年12月31日之總資本承擔約327,791,000港元則用於購買約178,147,000港元之非上市股本證券及約149,644,000港元之不良資產。除此處所披露之外，本集團管理層預期，按照本公佈日期之現時狀況，於2022年概無有關重大投資或資本資產之任何計劃。

或然負債

於2021年12月31日，本集團為一家合營企業的貸款提供約3,841,990,000港元(2020年：3,630,618,000港元)的企業擔保。

股本結構

於2021年12月31日，本集團之股東資金減少約1,328,410,000港元至約5,231,344,000港元(2020年12月31日：6,559,754,000港元)，減幅約20%。減少主要是由於2021年度本公司擁有人應佔虧損，部分被於2021年度匯兌換算的匯兌收益及租賃物業重估收益增加所抵銷。

人力資源

於2021年12月31日，本集團於香港及中國共聘用84名員工(2020年12月31日：104名員工)。於2021年度，本集團之員工成本總額約為76,641,000港元(2020年度：66,788,000港元)。本集團根據僱員各自的工作性質、市場情況、個人表現及資歷向僱員提供薪酬。其他員工福利包括年度花紅及退休福利。董事薪酬乃根據其資歷、經驗、職責、本公司的薪酬政策以及當前的市場情況釐定。

本集團鼓勵僱員通過輔導及進修持續參加培訓。於2021年度，已為合資格僱員提供最新會計準則及市場最新資訊培訓等內部培訓。

本集團並無因違反勞工紀律而遇到任何有關僱員的重大問題或營運中斷，亦無在招聘及挽留經驗豐富的員工方面遇到任何困難。本集團一直與僱員保持良好關係。若干高級管理人員及若干員工已在本集團工作多年。

末期股息

本公司以股東利益最大化並且同時維持強大且良好的財務狀況以供本集團預備抓住未來或會不時出現的投資機會及維持可持續發展作為目標。在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將考慮本集團之盈利表現、財務狀況、投資需求及未來前景。此外，董事會還需考慮本集團不時取得的銀行及其他融資額度項下設定的限制性條款以及董事會認為合適及／或相關的其他因素。

董事會已通過決議，不建議派付截至2021年度的末期股息(2020年度：無)。

公眾持股量的充足性

根據本公司取得的公開資料及就董事所知悉，於2021年度及截至本公佈日期，本公司維持著足夠的公眾持股量，即根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)規定不少於本公司的已發行股份之25%。

企業管治常規

本公司致力設立及維持一套符合市場慣例的企業管治標準。除守則條文第A.2.1及E.1.2條外，本公司於2021年度已遵守上市規則附錄14所載之《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)之所有強制守則條文。

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁之角色應有區分，不應由同一名人士兼任。由於在黃佳爵先生辭任後朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(「**朱先生**」)於2021年8月1日被委任為本公司行政總裁，故朱先生將同時擔任董事會主席(「**主席**」)兼本公司行政總裁。董事會相信由同一名人士兼任主席及行政總裁之角色，可確保本集團內之貫徹領導及可令本集團之整體策略規劃更有效及具效率。董事會認為目前安排之權力及授權平衡將不受削弱，而此架構將得以使本公司有效地作出及推行決策。

企業管治守則之守則條文第E.1.2條要求主席應出席本公司之股東週年大會。主席朱先生因早已安排其他事務，故未能出席本公司於2021年6月10日舉行的股東週年大會。主席將竭力出席本公司於未來召開的所有股東週年大會，除非出現不可預見或特殊的情況導致其未能出席。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)，作為本公司關於董事證券交易操守之守則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認於2021年度內已遵守標準守則之規定標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於2021年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會之審閱

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)已審閱及接納本集團截至2021年12月31日止之年度業績。

審核委員會連同董事會已檢討本集團的風險管理及內部監控系統並認為其充足有效並且目前適合本集團。

獨立核數師之工作範圍

載列於本公佈中本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註的數據已經由本公司核數師安永會計師行與本集團於截至2021年12月31日止年度草擬版的綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港鑒證業務準則安永會計師行所進行的工作並不構成鑒證業務，因此，安永會計師行並無對本公佈發表任何具體保證。

致謝

本人謹代表董事會，向各位辭任的董事過往對本集團作出之貢獻及服務致以衷心謝意，並熱烈歡迎新委任的各位董事加盟本集團。此外，本集團有賴各位股東的鼎力支持和全體員工努力不懈的竭誠服務以達致本集團的目標，本人謹代表董事會向彼等致以深切謝意。

承董事會命
銀建國際控股集團有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
朱慶淞

香港，2022年4月21日

於本公告日期，董事會成員包括朱慶淞先生(主席兼行政總裁)、羅智海先生、唐倫飛先生及王平先生均為執行董事；陳志偉先生為非執行董事，以及梁青先生、張璐先生及洪木明先生均為獨立非執行董事。